TOP

Ausschuss für Stadtentwicklung	29.06.2016
Rat	07.07.2016

öffentlich

Vorlage Nr.	216/2016-7
Stand	10.03.2016

Betreff 2. Änderung Flächennutzungsplan; Ergebnis der Offenlage; Beschluss

Beschlussentwurf Ausschuss für Stadtentwicklung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung empfiehlt dem Rat, wie folgt zu beschließen:
siehe Beschlussentwurf Rat.

Beschlussentwurf Rat

Der Rat beschließt

1. zu den Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB zum Entwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes die vorliegenden Stellungnahmen der Stadt Bornheim,

2. die Zweckbestimmung „Sonderbaufläche“ sowohl in der Zeichenerklärung des Plandokuments als auch in der Begründung unter Punkt 7 um den Begriff „Nahversorgung“ zu ergänzen,

3. den vorliegenden Entwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Ortschaft Waldorf einschließlich der vorliegenden Begründung .

Sachverhalt

Der Rat der Stadt Bornheim fasste in seiner Sitzung am 08.11.2012 den Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes. Das Plangebiet der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich im Ortsteil Waldorf zwischen Blumenstraße (L 183), Donnerbachweg, Feldchenweg und Dahlienstraße. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist die Fläche teilweise als Mischgebiet und teilweise als Gewerbegebiet dargestellt.

Im Planbereich ist ein Verbrauchermarkt mit zugehörigem Getränkemarkt angesiedelt. Der Betreiber hat gegenüber der Stadt Bornheim den Wunsch geäußert, das Gebäude des Verbrauchermarktes abzureißen und durch ein größeres Gebäude an den vorhandenen Getränkemarkt anzugliedern.

Diese Maßnahme dient der Sicherstellung der Versorgungssituation in Waldorf und Kardorf und stellt auch gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept ein wichtiges Ziel der Stadtentwicklung dar. Das Vorhaben entspricht mit max. 1.700 m² Verkaufsfläche einem großflächigen Einzelhandel, der nach §11 Abs. 3 BauNVO nur in Kern- oder Sondergebieten zulässig ist. Die Stadt Bornheim beabsichtigt daher, die vorhandene Misch- bzw. Gewerbegebietsfläche als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ festzusetzen.

In einem Parallelverfahren erfolgt das Verfahren zur Aufstellung des zugehörigen Bebauungsplanes Wd 54.

Am 15.05.2014 fasste der Rat der Stadt Bornheim den Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit. Entsprechend wurde der Vorentwurf der 2. Änderung des FNP in der Zeit vom 18.08.2014 bis einschließlich 19.09.2014 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ausgelegt. Zusätzlich wurde die Planung in einer Einwohnerversammlung am 04.09.2014 der interessierten Öffentlichkeit erläutert.
Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gingen seitens der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen ein, die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange führten nicht zu einer Änderung der Planung.

Im Rahmen der Beteiligung zur landesplanerischen Abfrage empfahl die Bezirksregierung, den schon vorhandenen Getränkemarkt aus dem Planbereich herauszunehmen. Eine separate Betrachtung der Verträglichkeit dieses Einzelhandelsbetriebes sah die Bezirksregierung als nicht erforderlich an. Der Empfehlung wurde gefolgt und das Plangebiet reduziert.

Der Beschluss zur Offenlage wurde in der Sitzung des Rates der Stadt Bornheim am 05.11.2015 gefasst.

Die Offenlage des Entwurfs erfolgte in der Zeit vom 07.01.2016 bis einschließlich 09.02.2016. In diesem Zeitraum gingen fünf Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange ein. Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen und Bedenken geäußert.

Die eingegangenen Stellungnahmen sind der Sitzungsvorlage als Anlagen beigefügt. Die Stadt Bornheim hat die Stellungnahmen ausgewertet und eine Abwägung der Stadt Bornheim hierzu erarbeitet, die ebenfalls als Anlage beigefügt wurde. Die Stellungnahmen führten nicht zu einer Änderung der Planung.

Die Bezirksregierung Köln hat der Stadt Bornheim mit Schreiben vom 02.03.2016 bestätigt, dass der Planung keine Bedenken der Raumordnung und Landesplanung entgegenstehen, sofern die Zweckbestimmung „Sonderbaufläche“ um den Begriff „Nahversorgung“ ergänzt wird. Dieser Aufforderung kann ohne Bedenken gefolgt werden, da die Zweckbestimmung ohnehin vertiefend bestimmt war durch den Zusatz „großflächiger Einzelhandel, max. Verkaufsfläche 1.700 m², hiervon mind. 90% nahversorgungsrelevante Sortimente.“
Die Ergänzung der Zweckbestimmung erfordert keine erneute Offenlage der Planung.

Entsprechend empfiehlt die Verwaltung, nun den Beschluss der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes zu fassen.

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Wd 54 und des zugehörigen städtebaulichen Vertrages soll in gleicher Sitzung erfolgen.

Nach höchstrichterlicher Rechtsprechung ist es erforderlich, das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange dem Rat zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses zur abschließenden Abwägung vorzulegen.
Zur Einsicht in die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Stellungnahmen der Stadt Bornheim hierzu verweise ich auf die Vorlage 173/2015-7 aus der Sitzung vom 05.11.2015.
Die Unterlagen sind im Ratsprogramm Session verfügbar und können auch bei der Stadt Bornheim im Amt 7 (Rathausstraße 2, Zimmer-Nrn. 407, 409, 411) zu den Dienstzeiten eingesehen werden. Für Ratsmitglieder ohne digitalen Anschluss können die Unterlagen auf Wunsch erneut vervielfältigt werden. Darüber hinaus stehen die Unterlagen für die Ratsver-

treter auf Wunsch zur Einsichtnahme in der Sitzung des Rates zur Verfügung.
Die Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Stellungnahmen inklusive Beschlussentwürfe der Stadt Bornheim hierzu sind in der Anlage beigefügt. Soweit Ergänzungen zu den Stellungnahmen der Stadt Bornheim aus der Beteiligung nach § 3 Abs. 1 erforderlich waren, sind diese in die beiliegenden Stellungnahmen nach § 3 Abs. 2 eingegangen (siehe Anlage).

Finanzielle Auswirkungen

250,- € zur Vorbereitung der Bekanntmachung sind bereits im Haushalt berücksichtigt.

Anlagen zum Sachverhalt

1 Übersichtskarte
2 Abwägung der Stadt Bornheim
3 Flächennutzungsplan
4 Begründung
5 Stellungnahmen der TÖB
6 Zustimmung BezReg nach §34 LPlG